



Aux membres du Groupe de travail
Logement, Communes
p.a. Formateur du Gouvernement
Ministère d'État
4, Rue de la Congrégation
L-1352 LUXEMBOURG

RUE /Ike

Luxembourg, le 26 octobre 2018

Mesdames, Messieurs,

Dans un souci de participer à la promotion et la mise en place de mesures supplémentaires en faveur des familles et des plus démunis et dans sa sincère volonté de dialoguer et de collaborer avec le gouvernement, Caritas Luxembourg sollicite une entrevue afin de pouvoir vous présenter de vive voix nos idées envisagées dans les domaines traités par votre groupe de travail.

L'accès à un logement décent devrait être ouvert à tous et ne devrait pas coûter plus d'un tiers du revenu familial. Par conséquent, le développement désinhibé des prix de ces dernières années doit être contrecarré et les dommages déjà subis doivent être réparés. Une politique de logement équitable doit être conçue pour garantir le droit au logement pour toutes les couches sociales et en conséquence il faut aussi développer des nouvelles formes de logement. Des stratégies devraient également être développées visant à mettre un terme au sans-abrisme.

Caritas Luxembourg répartit ses propositions sur trois pistes principales :

- l'augmentation du nombre de logements, surtout de logements sociaux,
- endiguer la montée des prix et la spéculation,
- prévoir des mesures compensatoires et intermédiaires.

Dans l'attente de pouvoir vous rencontrer, nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à notre parfaite considération.

Marie-Josée Jacobs
Présidente
Fondation Caritas Luxembourg

Annexe : extrait du document de réflexion Caritas Luxembourg

Préparer l'avenir : quelques réflexions et pistes de Caritas Luxembourg en vue des élections législatives de 2018

...

4. Mesures à prendre en matière de logement

L'accès à un logement décent devrait être ouvert à tous et ne devrait pas coûter plus d'un tiers du revenu familial. Par conséquent, le développement désinhibé des prix de ces dernières années doit être contrecarré et les dommages déjà subis doivent être réparés. Une politique de logement équitable doit être conçue pour garantir le droit au logement pour toutes les couches sociales. Des stratégies devraient également être développées visant à mettre un terme au sans-abrisme.

Caritas Luxembourg répartit ses propositions sur trois pistes principales :

Augmentation du nombre de logements, surtout de logements sociaux^{1 2}

- Augmentation des moyens des promoteurs publics.
- Concentration des promoteurs publics sur le logement social (et surtout locatif).
- Augmentation de la réserve foncière publique, aussi par une extension du périmètre.
- Introduire un quota de 15% de logements sociaux pour chaque commune, quota à atteindre successivement pendant les 10 prochaines années à inclure dans le pacte logement et agir sur l'adéquation de la taille des logements planifiés aux besoins manifestes relatifs à la composition familiale.
- Contrôler la prescription exigeant, que dans chaque lotissement réalisé pour autant que le nombre prévu de logements est supérieur à 25 unités, soit réservé au moins 10% de la surface construite brute à la réalisation de logements à coût modéré, et sanctionner la non application.
- Multiplier les projets communs avec le Fonds de compensation commun au régime général de pension, sans que le partenaire doive toujours être le Fonds du Logement.
- Favoriser d'autres formes d'habitation et de co-habitation : le logement modulable et adaptable, la colocation, les « Einliegerwohnungen » etc.
- Soutenir le modèle des coopératives de construction par une ouverture des subsides à ces coopératives.
- Ouvrir la possibilité de recevoir des subventions pour des logements sociaux aux promoteurs privés, tout en instituant un guichet unique pour l'inscription et la distribution des intéressés et futurs locataires.
- Réduire la TVA à 3% pour les logements sociaux (et locatifs).

¹ désigne « les logements subventionnés par l'Etat dont le loyer est calculé selon le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement » et NON PAS « aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement (art 1.g de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil) ».

² ... comme Caritas Luxembourg a calculé que le nombre de logements sociaux manquants est d'environ 30.000 (pour la méthode de calcul voir Sozialalmanach 2012, pages 148/149 : <http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Sozialalmanach>).

- Réduire la lourdeur administrative pour raccourcir le temps entre la planification et la livraison du bâtiment fini (y inclus PAG et Plan sectoriel).
- Veiller à ce que soient aussi construits suffisamment de petits logements (pour des personnes isolées) et de plus grands logements (pour des familles nombreuses).
- Ne pas tarder à traiter le PL N° 7139 (e. a. « Baulandverträge »), déposé le 18 mai 2017.

Endiguer la montée des prix et la spéculation

- Agir sur l'offre (voir aussi sous 1).
- Imposer les logements vacants et les terrains non bâtis (retenus à des fins de spéculation).
- Imposer fortement la plus-value réalisée lors de reclassement de terrains.
- Contrôler systématiquement les loyers et réformer les commissions communales resp. régionales du loyer.

Mesures compensatoires et intermédiaires

- Promouvoir et améliorer le dispositif de la « subvention logement ».
- Promouvoir et étendre la gestion locative sociale (y inclus les frais d'administration et de rénovation).
- Prévoir des logements spécifiques pour des personnes vulnérables.
- Au niveau communal ou intercommunal mettre en place des « Commissions du logement », avec participation des habitants, pour traiter de tous les problèmes du logement.